



LEIEAVTALE

Avtale om leie av kunst- og filmhøgskole i

Tore Hjorts gate 22

mellom

Nordland fylkeskommune og Universitetet i

Tromsø – Norges arktiske universitet

Avtale om utleie av kunst- og filmfagskole for Nordland fylkeskommune med saksnummer 21/13524 (Nfk) 2022/2972 (UiT) er inngått mellom:

Leietaker: Universitetet i Tromsø – Norges arktiske universitet		Organisasjonsnr.: 970 422 528
Postadresse: Postboks 6050 Langnes		Telefonnr.: 77 64 40 00
Postnr.: 9037	Poststed: Tromsø	E-post: postmottak@uit.no

Og

Utleier: Nordland fylkeskommune		Organisasjonsnr.: 964 982 953
Postadresse: Postboks 1485 Fylkeshuset		Telefonnr.: 75 65 00 00
Postnr.: 8048	Poststed: Bodø	E-post: post@nfk.no

Avtaledokumentet med eventuelle vedlegg er utferdiget i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt signerte eksemplar.

Sted og dato:

Sted og dato:

Jørgen Fosslund
administrasjonsdirektør
UiT- Norges arktiske universitet
(leietaker)

Tomas Norvoll
fylkesrådsleder
Nordland fylkeskommune
(utleier)

1 EIENDOMMEN

- 1.1 Nordland kunst- og filmhøgskole, adresse: Tore Hjorts gate 22, 8310 Kabelvåg.
- 1.2 Gnr. 12 bnr. 6 i Vågan kommune, kommunenummer 1865.

2 LEIEOBJEKTET

- 2.1 Leieobjektet består av påstående bygninger og anlegg, uteareal og parkeringsplasser på Eiendommen, som vist i vedlagte tegninger/kart, Bilag 1.
- 2.2 Arealene til leietakers eksklusive bruk, samt andel av fellesarealer og tekniske rom, utgjør total 2821 kvm BTA. Av dette utgjør arealer til leietakers eksklusive bruk 2821 kvm BTA. Arealene fordeler seg følgende:

	Etasje	BTA	BRA
Skolebygning			
	Underetasje	710	690
	1.etasje	1360	1330
	2.etasje	475	455
Black box			
	1.etasje	218	202
	Mesanin	58	53

- 2.3 Alle arealer er oppgitt etter NS 3940:2012. Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve Leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtalens øvrige bestemmelser.

3 LEIETAKERS VIRKSOMHET

- 3.1 Leieobjektet må kun benyttes til skolevirksomhet og aktivitet knyttet til skolevirksomheten.
- 3.2 Endring av virksomheten i Leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

4 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

- 4.1 Leieobjektet overtas i henhold til punkt 2 ovenfor.
- 4.2 Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet ved Overtakelse er godkjent for den bruk/virksomhet som angitt i punkt 3.1 herunder krav som følger av plan- og bygningsloven. Leietaker er selv ansvarlig for egne innrednings-, installasjons- og bygningsarbeider som etter avtale skal utføres av Leietaker. Leietaker er videre selv ansvarlig for eventuelle krav til, eller godkjennelser av, Leieobjektet/virksomheten som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter.
- 4.3 I forbindelse med Overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Skjema for overtakelsesprotokoll er vedlagt som **Bilag 3**.
- 4.4 Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem. Forhold som Leietaker kjente til ved Overtakelse kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.
- 4.5 Ved Overtakelse skal Utleier gi Leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i Leieobjektet som skal benyttes av Leietaker. Videre skal Utleier ved Overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for teknisk utstyr og innretninger i Leieobjektet. Leietaker skal i hele Leieperioden følge Utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.

5 LEIEPERIODEN

- 5.1 Leieforholdet løper fra 01.05.2022 til 30.04.2037, hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse.
- 5.2 Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden med unntak for det som følger under her. Utleier har anledning til å si opp leieforholdet dersom skolevirksomheten opphører eller bortfaller, uavhengig av årsak, uten at Leietaker kan rette krav mot Utleier. Likeledes har Leietaker anledning til å si opp leieforholdet dersom Leieobjektet skal selges i leieperioden, dette gjelder også dersom Leietaker blir kjøper av Leieobjektet.
- 5.3 Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter Leieperiodens utløp er seks måneder.

6 LEIEN, DRIFT OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER MV.

- 6.1 Leien for Leieobjektet utgjør NOK 0,- (eksklusive merverdiavgift) i perioden 01.05.2022 til 31.12.2026. Dette er husleie inklusiv kostnader i kolonne 1 i FDV-matrisen, jfr. **bilag 2**.
- 6.2 Fra 01.01.2027 utgjør leien for Leieobjektet per år NOK 4 330 000,- (eksklusive merverdiavgift). Dette er årlig husleie inklusive kostnader i kolonne 1 i FDV-matrisen, jfr. **bilag 2**. I tillegg kommer merverdiavgift i den utstrekning vilkårene for å legge merverdiavgift på Leien er oppfylt, jf. punkt 8.
- 6.3 Utleier og Leietaker har anledning til å be om at punkt 6, punkt 12, punkt 13, bilag 2 og bilag 4 reforhandles fra 01.01.2027.. Ønske om reforhandling må varsles den annen part minimum 6 måneder før dette tidspunkt, dvs seinest 30. juni 2026.
- 6.4 1/4 av Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal.
- 6.5 Utleier utsteder faktura til leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om utleiers kontonummer for betaling av leien. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto.
- 6.6 Utleiers ansvar og kostnader (*Gårdeiers kostnader*) slik definert i FDV-matrisens kolonne 1 er inkludert i husleien, jfr. **bilag 2** og dette punkt 6.1 ovenfor.
- 6.7 Leietaker betaler direkte og for egen regning de utgifter som er leietakers ansvar og kostnad etter FDV-matrisens kolonne 2, jfr. **bilag 2**.
- 6.8 Leietaker betaler via a-konto en forholdsmessig andel av eiendommens felleskostnader. Hvilke kostnader som inngår i felleskostnadene, er gitt i vedlagt oversikt, jfr. **bilag 2** (FDV-matrise) kolonne 3.
- 6.9 Ved forsinket betaling av Leien og/eller andre kostnader tilknyttet leieforholdet, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

7 LEIEREGULERING

- 7.1 Leien reguleres hver 1. januar, i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal Leien ikke kunne reguleres under den Leien som ble avtalt på kontraktstidspunktet.
- 7.2 Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for januar måned år 2027. Leieregulering

baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

- 7.3 Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.
- 7.4 Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie Utleier ellers kunne tatt etter denne leieavtalen, skal den regulerte Leien løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

8 MERVERDIAVGIFT

- 8.1 Partene har per kontraktssignering forutsatt at Leieobjektet ikke er omfattet av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.
- 8.2 I den utstrekning Leieobjektet skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 8.1 inntar Leietaker for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for kontraktssignering og i hele Leieperioden.
- 8.3 Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på Leien, Felleskostnadene og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 8.1 Det samme gjelder for arealer som måtte bli omfattet av Utleiers registrering som følge av at registrering for utleie blir pålagt ved lov.
- 8.4 Dersom Leietaker i samsvar med punkt 22 har fått samtykke til fremleie av arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 8.1, og de fremleide arealene fortsatt kan omfattes av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, skal Leietaker som ikke er registrert i Merverdiavgiftsregisteret umiddelbart søke om frivillig registrering for fremleien. Hvis Leietaker allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for annen virksomhet, skal Leietaker innta en bestemmelse i fremleieavtalen om at fremleieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig, samt utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift.
- 8.5 Leietaker skal umiddelbart gi Utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av Leieobjektet. Leietaker skal også innen 14 dager skriftlig besvare Utleiers årlige leietakererklæringer om Leietakers bruk av Leieobjektet gjennom året og bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet av Leietaker. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra eventuelle fremleietakere.
- 8.6 Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser for bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet.

- 8.7 Leietaker skal holde Utleier skadesløs for ethvert tap Utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsskatt og øvrige kostnader forbundet med slikt tap, som følge av regelendringer for Leietakers bruk/virksomhet eller Leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser o.l. Ved beregningen av Utleiers tap skal det tas hensyn til skattemessige konsekvenser for Utleier.
- 8.8 Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 8 forfaller til betaling ved påkrav. Krav som følge av Utleiers plikt til tilbakeføring/nedjustering av fradragsført inngående merverdiavgift forfaller imidlertid til betaling tidligst 14 dager før forfall for Utleiers betalingsplikt til staten.

9 SIKKERHETSSTILLELSE

- 9.1 Leietaker skal ikke stille sikkerhet.

10 LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET

- 10.1 Leietaker skal behandle så vel Leieobjektet som Eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.
- 10.2 Leietaker skal sette seg inn i og følge de offentligrettslige og privatrettslige regler som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i Leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at Leietakers bruk av Leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.
- 10.3 Leietaker skal oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til Leieobjektet som oppstår i Leieperioden som følge av Leietakers særlige bruk av Leieobjektet, herunder krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet.
- 10.4 Leietaker skal på Utleiers forespørsel dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for Leietakers virksomhet som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.
- 10.5 Leieobjektet må ikke brukes på en måte som forringer Eiendommens omdømme eller utseende. Virksomheten i Leieobjektet må heller ikke sjenere andre leietakere eller naboer ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte. Røyking er ikke tillatt innomhus i Leieobjektet. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes oppvarmet, slik at frysing unngås. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med

disse forhold er Leietakers ansvar.

- 10.6 Avfall må legges i Eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem, med mindre det er avtalt at Leietaker selv skal ta hånd om søppel/kildesortering. Leietaker må selv fjerne avfall av ekstraordinær(t) omfang eller karakter for egen regning. I motsatt fall kan Utleier fjerne avfallet for Leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.
- 10.7 Leietaker skal sørge for og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding dersom Leieobjektet brukes til virksomhet rettet mot publikum, med mindre annet er særskilt avtalt.

11 UTLEIERS ADGANG TIL EKSKLUSIVT AREAL

- 11.1 Leietaker skal gi Utleier adgang til Eksklusivt Areal i kontor-/forretningstid alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Eiendommen, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til Eksklusivt Areal uten slikt varsel.

12 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

- 12.1 Utleier skal sørge for og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger; slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, solavskjermingsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.
- 12.2 Utleier skal sørge for at Eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved Overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av Leietaker.
- 12.3 Utleiers arbeider skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.
- 12.4 Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i Leieobjektet av Leietaker.
- 12.5 Leietaker har ikke krav på erstatning eller avslag i Leien ved avbrudd i forsyninger av vann, energi, luft etc., som ikke er vesentlige.
- 12.6 Utleier skal sørge for at Leieobjektet i Leieperioden er i samsvar med de for Eiendommen/Leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av punkt 10 eller Leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 13.

13 INNVENDIG VEDLIKEHOLD

- 13.1 Utleier skal sørge for og bekoste innvendig vedlikehold, herunder vedlikehold av inngangsdører/porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold.
- 13.2 Utleiers ansvar omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hæververk i/på Leieobjektet; herunder skader forårsaket av Leietaker og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Eiendommen samt skader etter innbrudd og/eller hæververk i Leieobjektet, Knuste ruter må straks erstattes med nye. Kostnadene ved utbedring av skader etter dette punkt 13.2 dekkes av Leietaker etter faktura fra Utleier
- 13.3 Leietaker skal sørge for og bekoste reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som Utleier har gitt tillatelse til å sette opp i henhold til punkt 15.
- 13.4 Utleier skal sørge for og bekoste drift og vedlikehold av fett-/oljeutskiller eller lignende innretninger dersom Leietakers virksomhet krever slike.
- 13.5 Utleiers arbeider skal foretas med vanlige vedlikeholdsintervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. Utskiftninger skal senest finne sted når vedlikehold ikke lar seg gjennomføre på regningssvarende måte.

14 UTLEIERS ARBEIDER I LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

- 14.1 Utleier kan foreta alle arbeider til Eiendommens/Leieobjektets vedlikehold eller fornyelse; herunder miljørelaterte tiltak. Utleier kan videre foreta ethvert endringsarbeid; herunder tilbygg, påbygg mv., utenfor Eksklusivt Areal. Endring av Fellesarealets areal og utforming kan bare foretas dersom endringene er mindre vesentlige. Leietaker skal medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av Eiendommen kan føres gjennom Eksklusivt Areal uten hinder av Leietakers innredning eller lignende.
- 14.2 Leietaker må finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i Leien, med mindre ulempene for Leietaker er vesentlige.
- 14.3 Leietaker skal varsles om alle arbeider etter dette punkt 14 med rimelig frist. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker.

15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET

- 15.1 Leietaker kan ikke foreta endringer; herunder innredning eller ominnredning i eller av Leieobjektet, uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom Leietaker ønsker økt kapasitet/forsyning av energi, vann, luft, avløp mv. i forhold til hva som var forutsatt for Leietakers bruk på kontraktstidspunktet. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal Utleier samtidig, dersom Leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om Leietaker ved fraflytting helt eller delvis må tilbakestille de utførte endringene. Med mindre annet skriftlig avtales, skal alle Leietakers endringsarbeider tilbakestilles ved fraflytting.
- 15.2 Leietaker kan ikke sette opp virksomhetsskilt og solavskjerming uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Størrelse, utforming og plassering skal være sedvanlig etter virksomhetens og Eiendommens art og karakter, og skal godkjennes av Utleier. Leietaker må bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med Utleier.
- 15.3 Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt 15. Alle søknader skal godkjennes av Utleier. Ved ferdigstillelse av arbeidene skal dokumentasjon for arbeidene overleveres Utleier sammen med eventuelle offentlige godkjenninger.

16 FORSIKRING

- 16.1 Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.
- 16.2 Utleier forsikrer Eiendommen.
- 16.3 Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/-avbrudd og eget ansvar. Leietaker forsikrer også dører og vinduer til Eksklusivt Areal.
- 16.4 Leietaker er selvassurandør. Leietaker har dermed ikke forsikringsplikt, men likevel ansvar som tilsvare det som fremgår i dette punkt 16.
- 16.5 Dersom Leietakers virksomhet medfører forhøyelse av Eiendommens forsikringspremier eller nye sikkerhetsforskrifter fra Utleiers forsikringsselskap som innebærer investeringer, skal Leietaker dekke kostnadene. Leietaker skal melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for Eiendommens forsikringspremie.
- 16.6 Hver av partene kan kreve å få fremlagt den annen parts forsikringsavtale.

17 BRANN/DESTRUKSJON

- 17.1 Blir Leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan Utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

18 UTLEIERS AVTALEBRUDD

- 18.1 Leietaker kan kreve avslag i Leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen ikke rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10. Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem.
- 18.2 Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen ikke rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningen er i Leieperioden oppad begrenset til 12 måneders leie, med mindre Utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse av Leieperioden gjelder en ny, tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden.
- 18.3 Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Leietaker har eller måtte få mot Utleier som følge av forsinkelse eller mangel.
- 18.4 Dersom Leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra Utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at leieavtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

- 19.1 Leietaker er erstatningsansvarlig for all skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra Leietaker selv eller folk i Leietakers tjeneste samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også kostnader til utrydding/bekjempelse av skadedyr, utøy o.l.
- 19.2 Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet. Bestemmelsen i punkt 18.4 gjelder tilsvarende ved heving fra Utleier.

- 19.3 Dersom Leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold eller fraviker Leieobjektet som følge av konkurs, skal Leietaker betale Leien og andel Felleskostnader for den tid som måtte være igjen av Leieperioden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning Utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie av Leieobjektet. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av Leieobjektet fører med seg. Det samme gjelder eventuelle kostnader til tilbakestillelse av Leietakers arbeider og kostnader til ny utleie.

20 FRAFLYTTING

- 20.1 Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Eksklusivt Areal.
- 20.2 Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i Leieperioden, aksepterer Utleier normalt slit og elde frem til fraflytting. For endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden, gjelder reguleringen i punkt 15.
- 20.3 Utleier kan utbedre mangler som Leietaker ikke har utbedret, for Leietakers regning. Dersom Utleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal Leietaker likevel kompensere Utleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt, uavhengig av Leieobjektets bruk etter fraflytting.
- 20.4 I god tid før utløpet av Leieperioden skal det avholdes en felles befaring mellom Leietaker og Utleier for å avtale eventuelle nødvendige arbeider som skal utføres for å bringe Leieobjektet i den stand det skal være ved fraflytting.
- 20.5 Utleier har i de siste 12 måneder før fraflytting rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at Leieobjektet blir ledig. I samme periode skal Leietaker, etter forhåndsvarsel, gi leiesøkende adgang til Eksklusivt Areal 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.
- 20.6 Leietaker skal senest siste dag i Leieperioden på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller Utleier. Utleier kan kaste eller fjerne søppel og eiendeler som Leietaker har etterlatt, for Leietakers regning.

21 TINGLYSING/PANTSETTELSE

- 21.1 Leieavtalen kan ikke tinglyses uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som Utleier måtte la tinglese på

Eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette den tinglyste leieavtalen på det tidspunkt leieforholdet opphører. Kostnader forbundet med tinglysing og sletting av leieavtalen dekkes av Leietaker.

- 21.2 Leieavtalen kan ikke pantsettes uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette pantsettelsen på det tidspunkt leieforholdet opphører.

22 FREMLEIE

- 22.1 Fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes uten saklig grunn.
- 22.2 Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 22 anses ikke som samtykke.

23 OVERDRAGELSE

- 23.1 Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier overdra hele eller deler av leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
- 23.2 Som overdragelse regnes også i) at en person som har bestemmende innflytelse over Leietaker, mister denne innflytelsen (herunder ved fusjon og fisjon), eller ii) at en ny person får bestemmende innflytelse over Leietaker (herunder ved fusjon og fisjon). Bestemmende innflytelse betyr det samme som i aksjeloven § 1-3 (2) andre setning. Aksjeloven § 1-3 (4) gjelder tilsvarende. Dette punkt 23.2 gjelder ikke hvis Leietaker er notert på et regulert marked, eller ved konserninterne omorganiseringer med uendret eierskap.
- 23.3 Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier delta i en fusjon eller fisjon som vesentlig forringer Leietakers evne til å oppfylle sine forpliktelser under leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
- 23.4 Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 23 anses ikke som samtykke.

24 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Stasjonært og mobilt utstyr som fremgår av **Bilag 5** er inkludert i Leien. Utleier sørger ikke for og bekoster ikke vedlikehold eller utskifting av dette utstyret når dette ikke

lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

25 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

- 25.1 Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 5-8 første til og med fjerde ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

26 LOVVALG OG TVISTELØSNING

- 26.1 Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.
- 26.2 Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

27 BILAG TIL LEIEAVTALEN

- Bilag 1: Tegninger/kart
Bilag 2: FDV-matrise
Bilag 3: Skjema for overtakelsesprotokoll
Bilag 4: Samordningsavtale brannvern